

IZVLAŠTENJA ZEMLJIŠTA ZA NIZINSKU PRUGU ZAGREB – RIJEKA

# Kada država organizava pravo vlasništva

PRIPREMILI:

Damir Kontrec i Davor Rajčić

## 1. Uvod

Izvlaštenje jest autoritativni zahvat države u prava građana kojim se znatno ograničava njihovo pravo vlasništva. Može se sastojati od potpunog oduzimanja prava vlasništva ili od njegova ograničavanja ustanovljivanjem prava služnosti ili zakupa. Svrha je instituta postizanje za zajednicu odnosno Republiku Hrvatsku (u nastavku: RH) veće koristi od iskorištavanja nekretnine nego što se ta korist može ostvariti dotadašnjim načinom uporabe. Kada se ta svrha utvrdi, bilo odlukom Vlade ili zakonom, i kada postoji namjera za njezino ostvarenje, vlasnik više nema mogućnosti zadržati nekretninu, a jedino što mu preostaje jest izabrati želi li ju otuđiti po pravilima građanskog prava ili da mu se uz naknadu oduzme u upravnome postupku.

Izvlaštenje nastoji pomiriti s jedne strane pravo vlasnika da sa svojim vlasništvom čini što želi i da pritom iz toga isključi svakoga drugoga, a s druge strane njegovu obvezu da pridonosi općem dobru zajednice

Izvlaštenje nastoji pomiriti s jedne strane pravo vlasnika da sa svojim vlasništvom čini što želi i da pritom iz toga isključi svakoga drugoga, a s druge strane njegovu obvezu da pridonosi općem dobru zajednice. Dakle, od vlasnika se očekuje da podnese određenu žrtvu. Kako bi ona bila što manja, u hrvatskome pravnom sustavu predviđeno je to da se vlasniku za izvlaštenu nekretninu isplaćuje naknada u visini tržišne cijene. Iako u većini slučajeva vlasnici pristaju otuđiti nekretnine

građansko-pravnim poslom, nađu se i vlasnici koji pod svaku cijenu odbijaju prodati zemljište ili postavljaju nerazumne uvjete.

Zakon o izvlaštenju (*Narodne novine* br. 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11, 34/12) (u nastavku: ZI), koji je donesen nakon uspostave samostalne Republike Hrvatske i koji je stupio na snagu početkom 1994., zamijenio je u novome pravno-političkome sustavu neprikladni Zakon o eksproprijaciji (*Narodne novine* br. 10/78, 5/80, 30/82, 28/87, 39/88, 71/91, 73/91, 26/93). Po novome pravnom uređenju izvlaštenje se moglo provesti u korist bilo koje fizičke i pravne osobe, uključujući i stranu, te je dotadašnji sustav pravične naknade zamijenjen sustavom tržišne naknade vrijednosti za izvlaštenu nekretninu. Primjena ZI-a pokazala je na potrebu donošenja novog propisa. U obrazloženju konačnoga prijedloga Zakona (Konačni prijedlog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade od 24. 4. 2014. URL: <http://www.sabor.hr/konacni-prijedlog-zakona-o-izvlaštenju-i-odredivan>, 20.3.2018.) navodi se kako se novi zakon o izvlaštenju donosi kao posljedica gospodarskog previranja, radi potrebe za žurnim pokretanjem investicijskog ciklusa te radi stvaranja preduvjeta za povećanje investicija u gospodarstvo i unapređenje uvjeta za gospodarenje dobrima od interesa za RH. Tako je donesen Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (*Narodne novine* br. 74/14) te je uveo određene novosti u korist korisnika izvlaštenja. Do novih izmjena došlo je 2017. sa stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (*Narodne novine* br. 69/17) (u nastavku: ZIDZION) kojim se nastavilo ići u prilog korisnicima izvlaštenja.

## 2. Subjekti u postupku izvlaštenja

### 2.1. Korisnik izvlaštenja

Opće je pravilo da bilo koja fizička i pravna osoba može pokrenuti postupak izvlaštenja u svoju korist, uz pretpostavku da je utvrđen interes Republike Hrvatske. Kod izgradnje željezničke infrastrukture to je pitanje posebno uređeno Zakonom o željeznici (*Narodne novine* br. 94/13, 148/13, 73/17).

Opće je pravilo da bilo koja fizička i pravna osoba može pokrenuti postupak izvlaštenja u svoju korist, uz pretpostavku da je utvrđen interes Republike Hrvatske

Prema Zakonu o željeznici, izvlaštenje radi izgradnje željezničke infrastrukture može se provesti jedino u korist Republike Hrvatske, a u njezino ime postupak pokreće upravitelj infrastrukture odnosno koncesionar. Korisnik izvlaštenja jedna je od stranaka u postupku, a vlasnik nekretnine druga.

### 2.2. Nadležno tijelo

Kao nadležno tijelo u postupku izvlaštenja Zakonom je određen nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba. Istim člankom određeno je i to da je, kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske, za provođenje postupka nadležno je ministarstvo za poslove pravosuđa (u nastavku: Ministarstvo). Svrha je takvog uređenja ubrzanje postupka, a može se očekivati to da će

izgradnja željezničke infrastrukture redovito biti proglašavana strateškim interesom.

**Kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske, za provođenje postupka nadležno je ministarstvo za poslove pravosuđa**

### 3. Radnje koje prethode postupku izvlaštenja

#### 3.1. Lokacijska dozvola

Kao aktom za provedbu prostornog plana lokacijskom dozvolom utvrđuje se je li planirani zahvat u prostoru moguć s osnova dokumenata prostornog uređenja. Ona se prilaže uz prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, prijedlog za utvrđivanje interesa RH te prijedlog za izvlaštenje. U članku 125., stavku 1., točki 6. Zakona o prostornom uređenju (*Narodne novine* br. 153/13, 65/17) propisano je to da se lokacijska dozvola mora izdati uvijek za građenje na zemljištu odnosno na građevini za koje investitor nije riješio imovinsko-pravne odnose ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja.

#### 3.2. Utvrđenje interesa RH

S obzirom na to da je izvlaštenje dopušteno isključivo ako su izgradnja građevine ili radovi u interesu RH, prethodno je potrebno utvrditi taj interes.

**S obzirom na to da je izvlaštenje dopušteno isključivo ako su izgradnja građevine ili radovi u interesu RH, prethodno je potrebno utvrditi taj interes**

To se čini na tri načina: odlukom Vlade RH na prijedlog korisnika izvlaštenja u skladu sa Zakonom, odlukom Vlade RH o progla-

šenju projekta strateškim projektom RH u skladu sa Zakonom o strateškim investicijskim projektima RH (*Narodne novine* br. 133/13, 152/14, 22/16) ili izričitom odredbom posebnog zakona. Budući da Zakon o željeznici u članku 9. propisuje to da je građenje, modernizacija, obnova i održavanje željezničke infrastrukture u interesu Republike Hrvatske, o tome Vlada ne treba donijeti posebnu odluku. Dovoljno je to da se podnositelj prijedloga u prijedlogu za izvlaštenje pozove na tu odredbu te da je u prostornome planu na nekretnini predviđena izgradnja željezničke infrastrukture. F. Staničić navodi kako je zakonodavac donio niz zakona kojima je unaprijed propisano to da je izgradnja određenih objekata ili izvođenje radova u interesu RH pa je u velikome broju slučajeva preskočen korak utvrđivanja interesa RH.

#### 3.3. Osiguravanje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine

Stanje i vrijednost nekretnine potrebno je utvrditi kako bi se vlasniku mogla isplatiti njezina tržišna vrijednost, a bez čije isplate izvlaštenje nije moguće provesti. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade je u tome području uveo znatne izmjene. Više ne postoji obveza provođenja usmene rasprave, već je korisnik izvlaštenja obavezan predložiti tri stalna sudska vještaka odnosno procjenitelja.

**Stanje i vrijednost nekretnine potrebno je utvrditi kako bi se vlasniku mogla isplatiti njezina tržišna vrijednost, a bez čije isplate izvlaštenje nije moguće provesti**

Nadležno tijelo zatim poziva vlasnika odnosno posjednika nekretnine da se suglasi s jednim od predloženih procjenitelja ili da sam predloži do tri procjenitelja odgovarajuće struke. Ako vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine u utvrđenome roku ne izabere ni jednoga predloženog procjenitelja ili ne predloži procjenitelja, smatra se da je suglasan s time da se

osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeri bilo kojemu od predloženih procjenitelja. Nadležno tijelo zatim osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjerava jednome od predloženih procjenitelja i određuje vrijeme očevida radi procjene nekretnine. Procjena vrijednosti nekretnine važna je jer služi kao dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno ponudio vlasniku tržišnu cijenu radi sporazumnog prijenosa vlasništva. Drugo, na temelju nje određuje se iznos naknade koju će korisnik izvlaštenja isplatiti vlasniku pri eventualnome donošenju privremenog rješenja o izvlaštenju i stupanja u posjed tijekom postupka izvlaštenja.

#### 3.4. Pokušaj sporazumnog rješavanja pitanja prijenosa vlasništva

Uz prijedlog za izvlaštenje obvezno se podnosi i dokaz da je korisnik izvlaštenja s vlasnikom nekretnine prethodno pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva nad određenom nekretninom.

**Uz prijedlog za izvlaštenje obvezno se podnosi i dokaz da je korisnik izvlaštenja s vlasnikom nekretnine prethodno pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva nad određenom nekretninom**

Svrha te odredbe jest provedba načela ekonomičnosti jer nije potrebno provoditi cijeli postupak izvlaštenja ako je vlasnik s podnositeljem prijedloga voljan zaključiti ugovor o kupoprodaji. S druge se strane želi izbjeći primjena autoritativnog načina djelovanja tamo gdje to nije potrebno. Zakon u članku 31 propisuje to da je za dokaz pokušaja sporazumnog rješavanja pitanja prijenosa vlasništva dovoljan i pokušaj dostave pisane ponude vlasniku nekretnine.

#### 3.5. Pripreme radnje u svrhu izvlaštenja

Kako bi budući korisnik izvlaštenja mogao utvrditi to odgovara li mu nekretnina

za izvođenje radova ili izgradnju nekretnine, ima zakonsku mogućnost podnijeti zahtjev za odobrenje obavljanja pripremnih radnji na određenoj nekretnini. Zakon, na primjer, navodi ispitivanje zemljišta i premjeravanje kao radnje za koje bi korisnik mogao tražiti odobrenje, a kao njihovu svrhu određuje izradu investicijskih elaborata, podnošenje prijedloga za utvrđivanje interesa RH i podnošenje prijedloga za izvlaštenje. S obzirom na to da korisnik izvlaštenja još nije započeo postupak izvlaštenja, ne mora dokazati da će ga stvarno i provesti, već je dovoljno da to učini vjerojatnim. Nedoumice će se najčešće pojaviti u vezi podataka o vlasniku odnosno posjedniku nekretnine. U pravilu bi korisnik izvlaštenja u zahtjevu trebao navesti samo podatke iz zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka.

**Nedoumice se najčešće pojavljuju u vezi podataka o vlasniku odnosno posjedniku nekretnine, u pravilu bi korisnik izvlaštenja u zahtjevu trebao navesti samo podatke iz zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka**

Međutim, zbog nesređenosti i neusuglašenosti navedenih evidencija pojavit će se problem kako tada postupiti. U tome slučaju korisnik izvlaštenja trebao bi sam utvrditi tko je stvarni vlasnik odnosno posjednik. Ako se te osobe ne mogu utvrditi ili su odsutne, bit će im postavljen privremeni zastupnik i korisnik izvlaštenja moći će nastaviti postupak. Pri obavljanju pripremnih radnji Zakon korisniku postavlja određena ograničenja. Prvo, javnopravno tijelo neće odrediti izvođenje pripremnih radnji u vrijeme koje nije pogodno za vlasnika. Drugo, korisnik može obaviti samo one pripreme radnje za koje je tražio odobrenje te ih može obaviti samo u roku za koji je to tražio. Treće, korisnik izvlaštenja ne smije, a niti mu javnopravno tijelo to smije odobriti, tijekom pripremnih radnji izvoditi građevinske ili njima slične radove. Za izvođenja pripremnih radova korisnik je vlasniku zemljišta obavezan platiti i naknadu u visini zakupnine. Pri-

je donošenja rješenja kojim se odobrava obavljanje pripremnih radnji treba provesti usmenu raspravu.

#### 4. Podnošenje prijedloga za izvlaštenje

Sadržaj prijedloga za izvlaštenje Zakon propisuje u članku 29., (U prijedlogu treba navesti: korisnika izvlaštenja i nekretninu za koju se predlaže izvlaštenje sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima) dok u članku 30. navodi dokaze i isprave koji se moraju podnijeti uz prijedlog. Uz pravomoćnu lokacijsku dozvolu, dokaz o postojanju interesa RH, nalaz i mišljenje vještaka ili procjenu procjenitelja pribavljenu osiguranjem dokaza i dokaz o pokušaju sporazumnog prijenosa vlasništva podnositelj prijedloga, među ostalim, mora podnijeti i dokaz da korisnik izvlaštenja u banci ima položena sredstva potrebna za plaćanje naknade odnosno da raspoloživo drugom odgovarajućom nekretninom. Potrebno je podnijeti i parcelacijski elaborat ako on nije sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja manji je od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom.

**Korisnik izvlaštenja obavezan je vlasniku izvlaštene nekretnine radi izvlaštenja platiti naknadu u tržišnoj vrijednosti nekretnine**

Korisnik izvlaštenja obavezan je vlasniku izvlaštene nekretnine radi izvlaštenja platiti naknadu u tržišnoj vrijednosti nekretnine. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade je kao primarni oblik naknade odredio davanje novca u visini tržišne vrijednosti nekretnine, a koju je ona imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja. Iznimno se može dati u vlasništvo i druga odgovarajuća nekretnina čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, a kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućuju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu. Treba

napomenuti i to kako se stranke tijekom postupka uvijek mogu sporazumjeti i o svakom drugom obliku naknade, a koji nije protivan Ustavu RH.

Potrebno je priložiti dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana sredstva za snosjenje svojeg dijela troška postupka uz naznaku da je korisnik izvlaštenja prema članku 38. Zakona obavezan snositi cjelokupne troškove postupka izvlaštenja, što znači i troškove vlasnika nekretnine, uključujući i troškove njegova pravnog zastupanja. Npr. Presuda Vrhovnog suda Rev 862/2010-2. Prema važećemu zakonodavstvu, Vrhovni sud više ne odlučuje povodom revizije u postupku izvlaštenja jer je sudska kontrola postupanja upravnog tijela danas predviđena putem upravnih sudova i Visokog upravnog suda. Ipak, Vrhovni sud bi i danas mogao odlučivati u postupku izvlaštenja u slučaju podnošenja zahtjeva za izvanredno preispitivanje zakonitosti pravomoćne presude donesene u postupku upravnog spora. Iznimka su troškovi postupka nastali povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena kao i troškovi koji nisu bili potrebni za vođenje postupka.

#### 5. Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta

Korisniku izvlaštenja može biti potrebno, do završetka radova, poslužiti se i susjednom nekretninom za smještaj radnika, materijala, strojeva i drugog. Ako s vlasnikom zemljišta o tome ne uspije postići sporazum, pred nadležnim tijelom može pokrenuti postupak radi dobivanja odobrenja kojim se u navedenu svrhu može poslužiti susjednim zemljištem. Iako nije riječ o izvlaštenju, provodi se isti postupak. Korisnik izvlaštenja morat će osigurati dokaze, pokušati s vlasnikom sporazumno riješiti pitanje privremenog uzimanja nekretnine u posjed, dokazati postojanje interesa RH te podnijeti prijedlog za privremeno uzimanje susjednog zemljišta sa svim sadržajem i priložima u posjed kao i kada bi provodio izvlaštenje. Samo susjedno zemljište ne mora neophodno fizički graničiti s izvlaštenim zemljištem, a uzimanje u posjed može trajati najdulje dok za time postoji

potreba odnosno dok se ne izgradi građevina ili ne izvedu radovi. Prijedlog za ukidanje rješenja kojim se dopušta privremeno uzimanje susjednog zemljišta u posjed osim korisnika izvlaštenja može podnijeti i vlasnik nekretnine. Za vrijeme privremenog uzimanja u posjed korisnik izvlaštenja obavezan je vlasniku nekretnine plaćati naknadu u visini zakupnine.

## 6. Tijek postupka izvlaštenja

Nadležno tijelo, nakon što je utvrdilo to da je prijedlog za izvlaštenje pravilno sastavljen i da su uz njega dostavljene sve zakonom predviđene isprave odnosno dokazi, provodi očevid, usmenu raspravu te izvodi dokaze radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu.

*Ako se u postupku vlasništvo ne može utvrditi kao neprijeporno, nadležno tijelo donijet će rješenje o izvlaštenju kojim se korisnika izvlaštenja obavezuje na to da iznos utvrđene naknade za izvlaštenje položi na poseban račun*

Na očevidu se provodi procjena vrijednosti te u slučaju da je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i da se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju nadležno tijelo istodobno mora održati usmenu raspravu o sporazumnome određivanju naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja. S druge strane, ako se u postupku vlasništvo ne može utvrditi kao neprijeporno, nadležno tijelo donijet će rješenje o izvlaštenju kojim se korisnika izvlaštenja obavezuje na to da iznos utvrđene naknade za izvlaštenje položi na poseban račun.

## 7. Privremeno rješenje o izvlaštenju

Kako bi se korisniku izvlaštenja omogućilo što brže stjecanje vlasništva nad zemljištem, u Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade je uveden institut privremenog

rješenja o izvlaštenju. U Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona iz veljače 2017. navodi se to kako je vlasništvo nekretnine korisniku izvlaštenja potrebno radi ostvarivanja prava na poticaje i potpore, radi dobivanja kredita te radi ostvarivanja prava na korištenje sredstava iz fondova Europske unije. S obzirom na to da postupci izvlaštenja u pravilu traju od tri do pet godina, korisnici izvlaštenja ne mogu na vrijeme ostvariti navedena prava. Zato Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade korisniku izvlaštenja omogućuje to da zatraži donošenje privremenog rješenja o izvlaštenju na temelju kojeg će se upisati njegovo pravo vlasništva u zemljišne knjige. Pretpostavke za donošenje privremenog rješenja jesu te da je vlasništvo nekretnine neprijeporno te da se vlasnik protivi isključivo visini naknade utvrđenoj procjenbenim elaboratom u postupku osiguranja dokaza. U tom se slučaju, po zahtjevu korisnika izvlaštenja, provodi usmena rasprava i donosi privremeno rješenje. Obaveza je korisnika i da dokaže to da je prijašnjemu vlasniku stavio na raspolaganje iznos utvrđen procjenbenim elaboratom. Donošenjem privremenog rješenja, a po nalogu nadležnog tijela, upisuje se korisnikovo pravo vlasništva, ali on time ne može stupiti u posjed i započeti s radovima. To će moći jedino u slučaju da su ispunjene dodatne pretpostavke za stapanje u posjed. Daljnji postupak izvlaštenja tiče se samo pitanja je li vrijednost nekretnine ispravno utvrđena procjenbenim elaboratom. Iz zemljišnoknjižnog uložka zabilježba postupka izvlaštenja ne briše se sve dok se postupak pravomoćno ne okonča, a upisat će se i zabilježba zabrane raspolaganja nekretninom do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Protiv privremenog rješenja o izvlaštenju nije dopuštena žalba, ali može se pokrenuti upravni spor.

*Donošenjem privremenog rješenja, a po nalogu nadležnog tijela, upisuje se korisnikovo pravo vlasništva, ali on time ne može stupiti u posjed i započeti s radovima*

## 8. Iznos naknade

Pri uređenju izvlaštenja moguća su dva načina određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu. U većini zemalja u primjeni je metoda pravične naknade, dok se hrvatski ustavotvorac odlučio za tržišnu naknadu. Staničić kaže da je ta "odluka ustavotvorca nesumnjivo bila motivirana činjenicom da je u razdoblju od 1968. do 1990. godine u našem pravu bilo propisano davanje pravične naknade. Međutim zbog okolnosti i činjenice da je tadašnji sustav državnog uređenja poticao razmišljanje o "žrtvovanju" pojedinca za potrebe društva, proklamirana pravična naknada bila je, često, sve osim "pravične." Prema tome se po metodi tržišne naknade iznos naknade izračunava tako da predstavlja prosječnu cijenu koja se postiže na tržištu nekretnina u vrijeme provođenja izvlaštenja, dok se u sustavu pravične naknade uzimaju u obzir i drugi potencijalni gubici, ali i dobiti do kojih dolazi izvlaštenjem.

## 9. Rješenje o izvlaštenju

Rješenje o izvlaštenju, među ostalim, sadrži:

- obvezu vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja, kao i rok predaje u posjed
- obvezu korisnika izvlaštenja s obzirom na oblik naknade za izvlaštenu nekretninu
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama.

## 10. Stjecanje prava na posjed

Pravilo je da pravo na posjed nekretnine korisnik stječe s danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju pod uvjetom da je prijašnjemu vlasniku isplatio naknadu određenu rješenjem. Ako to nije učinio do pravomoćnosti, pravo na posjed

stječe tek isplatom naknade. Međutim, Zakonom je predviđeno i to da korisnik izvlaštenja može stupiti u posjed još u tijeku postupka izvlaštenja. Pretpostavke za to su sljedeće: korisnik mora dokazati postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno mogućnost nastanka znatne štete te korisnik mora isplatiti ili učiniti dostupnim prijašnjemu vlasniku sporazumno utvrđenu naknadu ili naknadu utvrđenu procjenbenim elaboratom. Međutim, kada je riječ o izgradnji građevine ili o izvođenju radova na javnoj infrastrukturi, a što uključuje i izgradnju željezničke infrastrukture, korisnik može stupiti u posjed bez potrebe da dokazuje postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno opasnost nastanka znatnije štete. Poseban je slučaj, bez obzira na to je li riječ o izgradnji javne infrastrukture ili nije, kada je nekretnina stambena ili poslovna zgrada. U tome slučaju korisnik vlasniku mora osigurati pravo najma odnosno zakupa druge odgovarajuće nekretnine u istome gradu ili općini.

### O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina provodi se usmena rasprava i donosi rješenje, žalba ne odgađa izvršenje rješenja

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina provodi se usmena rasprava i donosi rješenje. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja. Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine u tijeku postupka izvlaštenja, a prijedlog za izvlaštenje bude odbijen, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu štete koju mu je korisnik izvlaštenja nanio stupanjem u posjed nekretnine. Rješenje o odbijanju prijedloga za izvlaštenje sadrži i obvezu korisnika izvlaštenja vraćanja nekretnine u posjed vlasniku nekretnine u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja. Ako vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja sporazumno ne riješe pitanje vraćanja isplaćene naknade kao i naknade štete koja je nanosena vlasniku nekretni-

ne stupanjem u posjed, vlasnik nekretnine ili korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

## 11. Stjecanje prava vlasništva

Vlasništvo nekretnine stječe se u trenutku pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Korisnik je tada ovlašten upisati vlasništvo u zemljišne knjige. Međutim, zemljišno-knjižni sud neće upisati pravo vlasništva ako korisnik ne priloži dokaz od plaćenju naknadi ili dokaz o stečenome pravu vlasništva prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine na odgovarajućoj drugoj nekretnini. U skladu sa Zakonom, s izvlaštenjem prestaju sva druga stvarna prava na nekretnini, uključujući zakup i najam.

## 12. Poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju

Nakon što je rješenje o izvlaštenju doneseno, javnopravno tijelo više neće nadzirati to koristi li korisnik izvlaštenu nekretninu u skladu sa svrhom radi koje je ona izvlaštena. Smatra se da je prijašnji vlasnik jedina zainteresirana strana.

### Nakon što je rješenje o izvlaštenju doneseno, javnopravno tijelo više neće nadzirati to koristi li korisnik izvlaštenu nekretninu u skladu sa svrhom radi koje je ona izvlaštena

Zato Zakon daje prijašnjem vlasniku ovlast da podnese zahtjev za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju ako korisnik ne koristi izvlaštenu nekretninu u svrhu radi koje je bila izvlaštena. Zahtjev se može podnijeti i ako korisnik nije započeo izgradnju građevine ili radove radi kojih je nekretnina izvlaštena unutar pet godina od dana kada je rješenje o izvlaštenju postalo pravomoćno odnosno unutar pet godina od dana kada je stupio u posjed. Taj rok ne odnosi se na

vrijeme u kojemu korisnik izvlaštenja nije mogao započeti građenje ili radove zbog više sile do koje je došlo nakon što je rješenje o izvlaštenju postalo pravomoćno, uz pretpostavku da je korisnik o tim okolnostima, odmah po njihovu nastanku, obavijestio tijelo koje je donijelo rješenje o izvlaštenju. Rješenje o izvlaštenju ne može se poništiti sedam godina nakon nastupa pravomoćnosti, odnosno sedam godina otkako je korisnik stupio u posjed. Također, istekom roka od sedam godina od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju zabilježba zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom briše se iz zemljišne knjige.

## 13. Umjesto zaključka

U radu su prikazani i analizirani temeljni instituti izvlaštenja propisani pozitivnim propisom. Tamo gdje je to bilo potrebno dana je i kratka analiza pojedinih instituta izvlaštenja iz prijašnjih propisa. Izvlaštenje je autoritativni čin države kojim se pravnome subjektu, na zakonom propisani način, oduzima ili ograničava pravo vlasništva nad nekretninom radi postizanja javnog interesa. Izvlaštenje je jedan od načina osiguravanja zemljišta potrebnog za gradnju nizinke pruge.

### Podaci o autorima:

Damir Kontrec predsjednik je Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, a Davor Rajčić radi na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu

### Napomena uredništva:

Ovaj rad je prijevod rada "EXPROPRIATION OF LAND FOR THE CONSTRUCTION OF THE LOWLAND RAILWAY ZAGREB - RIJEKA" koji je objavljen na 5. Međunarodnoj konferenciji o cestovnoj i tračničkoj infrastrukturi - CETRA 2018, održane 17.-19. svibnja 2018. u Zadru ([www.grad.unizg.hr/cetra](http://www.grad.unizg.hr/cetra)). Kako je izgradnja i modernizacija željezničke infrastrukture jedno od glavnih prioriteta u Hrvatskoj, autori ovog rada dopustili su da se objavi hrvatska verzija članka u časopisu Građevinar.